

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PERMOHONAN PAILIT ATAS
DEVELOPER DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
APARTEMEN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 331
K/PDT. SUS/2012 TANGGAL 12 JUNI 2012)**

KARTINI MEILINA.H

ABSTRACT

PT Graha Permata Properindo as Developer promised that it will finish the construction work and physically deliver the apartment in December 2008, but at the time agreed, as Developer, PT. Graha Permata Properindo could not deliver the apartment units to the buyer. The consumers may file the bankruptcy petition against the developer to the Commercial Court because they also act as the creditor for the developer. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk participated in filing an appeal to the Supreme Court against the Decision of Bankruptcy issued by the Commercial Court against the developer because, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk is the creditor for the developer and the developer is still solvent that bankruptcy can inflict loss to the bank as creditor. The legal analysis on the bankruptcy petition against the developer is that elements of credit have been met in the case of bankruptcy petition against the developer.

Keywords : *Developer, Apartment Trading Agreement, Bankruptcy Petition*

I. PENDAHULUAN

Dewasa ini, jual beli satuan rumah susun atau apartemen yang belum selesai dibangun semakin meningkat. Bahkan tidak jarang jual beli satuan rumah susun ini dilakukan pada saat rumah susun atau apartemen masih berada dalam perencanaan. Pelaksanaan jual beli satuan unit apartemen yang seperti itu dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli, yang kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”).

Lebih lanjut, dasar hukum yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli adalah Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan “jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditetapkan”.

Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdata tersebut juga dikatakan bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUH Perdata tersebut “*levering*” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“*transfer of ownership*”).¹

Yang dimaksud dengan “*levering*” atau “*transfer of ownership*” adalah penyerahan suatu barang oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain ini memperoleh hak milik atas barang tersebut dalam hal ini adalah satuan unit apartemen. *Levering* atau *transfer of ownership* ini mengikuti perjanjian obligator, karena menurut sistem KUHPerdata, perjanjian obligator itu baru dalam taraf melahirkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik, supaya hak milik berpindah, perlu diikuti dengan penyerahan barangnya.²

Penyerahan yang dimaksud meliputi pemindahan penguasaan dan pemindahan hak atas barang berdasarkan perikatan dasar yaitu perjanjian. Dalam setiap perjanjian yang mengandung tujuan memindahkan penguasaan dan hak milik, perlu dilakukan dengan penyerahan barang tersebut (*delivery, transfer, levering*). Penyerahan tersebut dilakukan baik secara nyata, maupun secara yuridis. Penyerahan yuridis dapat dilihat dengan jelas pada barang tidak bergerak, karena tata caranya diatur dalam Undang – Undang.³

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat dipahami bahwa jual beli apartemen antara *Developer* dengan konsumen merupakan suatu perjanjian yang mengikat salah satu pihak untuk menyerahkan apartemen dan mengikat pihak lain untuk membayar harga satuan apartemen sesuai kesepakatan.

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1996), hlm. 80.

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1990), hlm. 106.

³ *Ibid.*,

Setiap hubungan hukum yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat tidak luput dari suatu permasalahan atau sengketa baik yang dapat dinilai dalam skala kecil atau bahkan skala besar. Hal ini pun terjadi di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara *Developer* dengan Konsumen atau pembeli Apartemen.

Permasalahan yang ada adalah ketiga orang pembeli dari Apartemen Graha Setia Budi atau yang dikenal juga dengan nama Graha Permata Seibu Mansion, yang nama-namanya terlampir dalam Putusan Mahkamah Agung No. 331 K/Pdt. Sus/2012, yaitu putusan yang dijadikan studi kasus untuk penyusunan tesis ini belum menerima penyerahan atas unit Apartemen yang dipesan dan dibeli dari *Developer*. Padahal mereka telah memesan dan mencicil pembayaran atas satuan rumah susun atau atas unit Apartemen yang direncanakan untuk dibangun oleh *Developer* (PT. GRAHA PERMATA PROPERINDO). Pembeli pertama telah membayar secara angsuran dengan jumlah cicilan yaitu Rp.58.100.000,-. Pembeli kedua juga telah mengeluarkan uang sejumlah Rp. 37.400.000,-. Pembeli ketiga juga telah membayar secara angsuran sejumlah Rp.64.695.000,-. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara *Developer* dengan para pembeli maka pihak *Developer* seharusnya melakukan penyerahan fisik dari Rumah Susun/Apartemen yang dibeli oleh Para Pembeli pada bulan Desember 2008. Akan tetapi sampai batas waktu yang telah disepakati sesuai dengan PPJB yang mengikat secara hukum antara *Developer* dengan pembeli, pihak *Developer* telah lalai dalam melaksanakan kewajiban penyerahan fisik dari Rumah Susun/Apartemen kepada para Pembeli sesuai tenggang waktu yakni, Bulan Desember 2008. Karena mereka masih tetap belum menerima penyerahan atas unit Apartemen yang mereka pesan dan beli itu dari *Developer* maka ketiga orang Pembeli ini kemudian mengirimkan beberapa kali Surat Peringatan atau Somasi kepada pihak *Developer* bahkan menaruh pengumuman di koran atau surat kabar akan tetapi pihak *Developer* sama sekali tidak menanggapi Surat Somasi tersebut. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mereka buat dengan pihak *Developer* disebutkan bahwa Pihak *Developer* akan mengembalikan seluruh uang pembayaran atas unit Apartemen yang dibeli itu tanpa bunga dan

potongan – potongan apapun dalam hal jika perjanjian itu dibatalkan. Ketiga pembeli Apartemen ini pun akhirnya memutuskan untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mereka buat dengan pihak *Developer* karena mereka menganggap pihak *Developer* telah wanprestasi.

Kemudian mereka meminta uang mereka untuk dikembalikan oleh pihak *Developer* tanpa bunga dan potongan apapun, karena tidak adanya itikad baik dari pihak *Developer* untuk mengembalikan seluruh uang pembayaran mereka, maka ketiga pembeli tersebut memasukkan gugatan permohonan Kepailitan ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan berlandaskan keyakinan bahwa pihak *Developer* telah berhutang kepada mereka dikarenakan pihak *Developer* tidak mengembalikan seluruh uang pembayaran mereka padahal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara mereka dengan pihak *Developer* telah batal.

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- A. Apakah para konsumen Apartemen boleh mengajukan Permohonan Pailit terhadap *Developer* PT. Graha Permata Properindo ke Pengadilan Niaga ?
- B. Apakah yang menyebabkan PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ikut mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung atas Putusan Pailit yang dikeluarkan oleh Pengadilan Niaga terhadap *Developer* ?
- C. Bagaimana analisis hukum terhadap kasus permohonan pailit atas *Developer* dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen ?

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

- A. Untuk mengetahui pengajuan Permohonan Pailit para konsumen Apartemen terhadap *Developer* PT. Graha Permata Properindo ke Pengadilan Niaga.
- B. Untuk mengetahui faktor penyebab PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ikut mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung atas Putusan Pailit yang dikeluarkan oleh Pengadilan Niaga terhadap *Developer*
- C. Untuk mengetahui analisis hukum terhadap permohonan pailit atas *Developer* dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan dengan jenis penelitian *Yuridis Normatif* dengan metode pendekatan bersifat *diskriptif analitis*. Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Bahan hukum primer, yaitu perundangan - Undangan dan aturan - aturan hukum yang mengikat serta Putusan Pengadilan Niaga No. 10/Pailit/2012/PN. NIAGA. JKT. PST dan Putusan Mahkamah Agung No. 331 K/PDT. SUS/2012.
2. Bahan Hukum sekunder, yaitu bahan penelitian yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya, bahkan dokumen pribadi atau pendapat dari kalangan pakar hukum sepanjang relevan dengan objek penelitian ini yaitu mengenai Kepailitan.
3. Bahan hukum tertier atau bahan hukum penunjang, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berupa kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan jurnal-jurnal atau karya-karya ilmiah.

Metode yang dipergunakan dalam pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dan Studi kasus.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengajuan Permohonan Pailit Para Konsumen Apartemen Terhadap *Developer* PT. Graha Permata Properindo Ke Pengadilan Niaga

a. Prosedur Pengajuan Permohonan Pailit

1. Pengertian Kepailitan

Dalam Undang-Undang kepailitan Nomor 37 Tahun 2004, Pasal 1 butir 1 menyebutkan definisi dari kepailitan yaitu :

“Sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengelolaan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.”

2. Persyaratan Mengajukan Kepailitan

Pasal 2 Undang-Undang Kepailitan Nomor 37 tahun 2004 menyebutkan bahwa suatu pernyataan pailit dapat diajukan, jika syarat – syarat pernyataan kepailitan tersebut dibawah ini telah terpenuhi :

1. Debitor tersebut mempunyai paling sedikit dua kreditor (*concursum creditorum*).

Hal ini merupakan persyaratan sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 2 Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Nomor 37 Tahun 2004, yang merupakan realisasi dari ketentuan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Syarat kedua Debitor tersebut tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu atau jatuh tempo dan dapat ditagih.

Jadi keadaan Debitor adalah dalam keadaan insolvensi yaitu tak mampu lagi membayar utangnya; dan “utang tersebut telah jatuh waktunya”, berarti hal ini menyangkut soal *ingebreke stelling* (penagihan).

3. Mekanisme Pengajuan Permohonan Pailit

Berdasarkan Pasal 6 dan pasal 7 UUK & PKPU No. 37 Tahun 2004 Mekanisme mengajukan permohonan pailit pada Pengadilan Niaga adalah Permohonan pernyataan pailit tersebut diajukan oleh advokat yang telah mempunyai ijin praktek kepada Panitera Pengadilan untuk didaftar. Panitera menyampaikan permohonan pernyataan pailit kepada Ketua Pengadilan Niaga paling lambat 2 (dua) hari setelah tanggal permohonan didaftarkan, kemudian pada hari ketiga Pengadilan Niaga mempelajari permohonan tersebut dan menentukan hari sidang.

Sidang pemeriksaan permohonan pernyataan dilakukan secara terbuka dan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terhadap putusan diajukan upaya hukum. Selama sidang hakim dapat meletakkan sita jaminan sebagian/seluruhnya atas kekayaan Debitor, dan menunjuk kurator sementara untuk mengawasi Debitor maupun mengawasi pembayaran kepada Kreditor. Yang terakhir adalah pembacaan putusan. Pengadilan wajib menyampaikan salinan putusan pengadilan dengan pertimbangan hukum yang mendasari putusan tersebut.

b. Kedudukan Para Konsumen Apartemen Sebagai Kreditor Dalam Kepailitan

Kreditor dalam kepailitan sesuai Pasal 1 Angka 2 UUK dan PKPU adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.⁴

Penjelasan Pasal 2 ayat (1) yang mengatur mengenai syarat pailit telah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan “kreditor” adalah baik Kreditor Konkuren, Kreditor Separatis, maupun Kreditor Preferen.⁵ Menurut Sutan Remy Sjahdeini dengan adanya Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUK dan PKPU tersebut, maka yang dimaksudkan dengan kreditor sebagai pemohon pernyataan pailit adalah sembarang kreditor.⁶

c. Momentum Terjadinya Utang Antara *Developer* PT. Graha Permata Properindo Dengan Para Konsumen Apartemen

1. Kegagalan *Developer* Melakukan Penyerahan Apartemen Pada Waktu Yang Telah Diperjanjikan

Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara *Developer* dengan para pembeli maka pihak *Developer* seharusnya melakukan penyerahan fisik dari unit Apartemen yang dibeli oleh Para Pembeli pada bulan Desember 2008. Akan

⁴ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 1 Angka 2.

⁵ Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 4443.

⁶ Sutan Remy, Sjahdeini, *Op.cit*, hal. 55.

tetapi sampai batas waktu yang telah disepakati sesuai dengan PPJB yang mengikat secara hukum antara *Developer* dengan pembeli, pihak *Developer* telah lalai dalam melaksanakan kewajiban penyerahan fisik dari unit Apartemen kepada para Pembeli sesuai tenggang waktu yakni, Bulan Desember 2008. Karena mereka masih tetap belum menerima penyerahan atas unit Apartemen yang mereka pesan dan beli itu dari *Developer* maka ketiga orang Pembeli ini kemudian mengirimkan beberapa kali Surat Peringatan atau Somasi kepada pihak *Developer* bahkan menaruh pengumuman di koran atau surat kabar akan tetapi pihak *Developer* sama sekali tidak menanggapi Surat Somasi tersebut.

Adanya utang disini bukan saja menunjuk kepada kewajiban *Developer* selaku debitor dalam hal pembangunan dan penyerahan unit Apartemen kepada para pembeli atau kreditor tapi juga mengacu kepada adanya sejumlah uang pembayaran dari para pembeli atau konsumen yang telah melaksanakan kewajibannya dalam membayar secara angsuran unit Apartemen yang telah mereka pesan tersebut.

2. Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Antara *Developer* PT. Graha Permata Properindo Dengan Para Konsumen

Apabila seorang debitor (dalam hal ini *Developer*), mengabaikan atau mengabaikan kewajiban dan karena itu ia melakukan cacat prestasi, maka krediturnya dapat menuntut :

- a. Pemenuhan prestasi;
- b. Ganti rugi pengganti kedua-duanya ditambahkan dengan kemungkinan penggantian kerugian selanjutnya. Jika menghadapi suatu persetujuan timbal balik, maka sebagai gantinya kreditor dapat menuntut :
- c. Pembatalan persetujuan plus ganti rugi.⁷

Meskipun ternyata pihak *Developer*, yaitu PT. GRAHA PERMATA PROPERINDO telah menyelesaikan pembangunan Apartemen namun para konsumen atau pembeli Apartemen telah terlebih dahulu membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara mereka.

⁷ F. Tengker, *Hukum Suatu pendekatan Elementer*, Log. Cit.

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mereka buat dengan pihak *Developer* disebutkan bahwa Pihak *Developer* akan mengembalikan seluruh uang pembayaran atas unit Apartemen yang dibeli itu tanpa bunga dan potongan – potongan apapun dalam hal jika perjanjian itu dibatalkan. Ketiga pembeli Apartemen ini pun akhirnya memutuskan untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mereka buat dengan pihak *Developer* karena mereka menganggap pihak *Developer* telah wanprestasi.

Kemudian mereka meminta uang mereka untuk dikembalikan oleh pihak *Developer* tanpa bunga dan potongan apapun, karena tidak adanya itikad baik dari pihak *Developer* untuk mengembalikan seluruh uang pembayaran mereka, maka ketiga pembeli tersebut memasukkan gugatan permohonan Kepailitan ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan berlandaskan keyakinan bahwa pihak *Developer* telah berhutang kepada mereka dikarenakan pihak *Developer* tidak mengembalikan seluruh uang pembayaran mereka padahal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara mereka dengan pihak *Developer* telah batal.

d. Yang Masuk Kategori Pailit

Dalam Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 sendiri menyebutkan definisi mengenai utang :

“Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau Undang-Undang dan yang wajib dipenuhi Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk dapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor”.⁸

Dalam proses acara kepailitan prinsip utang tersebut sangat menentukan, oleh karena tanpa adanya utang tidaklah mungkin perkara kepailitan akan bisa diperiksa. Walaupun telah ada kepastian mengenai penafsiran utang tersebut dalam revisi Undang-Undang Kepailitan, yakni Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004

⁸ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 1 Angka 6.

bahwa utang yang dianut oleh Hukum Kepailitan kita adalah utang dalam arti luas yang berarti telah paralel dengan konsep utang dalam KUH Perdata, namun masih banyak terdapat perbedaan pendapat atau penafsiran akan utang oleh para hakim di Lembaga Peradilan, dalam hal ini Pengadilan Niaga dan hakim Mahkamah Agung.

Berdasarkan penelitian atas perkara-perkara kepailitan pada Pengadilan Niaga maupun Mahkamah Agung telah terjadi dualisme penafsiran atas pengertian utang. Akibatnya dalam praktek pengertian utang telah diartikan secara sempit dan luas. Hakim memberikan penafsiran utang yang berbeda baik di Pengadilan Niaga maupun pada tingkat kasasi.

Satu kelompok menyatakan bahwa utang disini berarti utang yang timbul dari perjanjian utang piutang yang berupa sejumlah uang. Kelompok ini menginterpretasikan utang dalam arti sempit, sehingga tidak mencakup prestasi yang timbul sebagai akibat adanya perjanjian di luar perjanjian utang piutang.⁹

Sedangkan sebagian kelompok berpendapat bahwa yang dimaksud utang dalam Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Kepailitan & PKPU Nomor 37 Tahun 2004 adalah prestasi yang harus dibayar yang timbul sebagai akibat perikatan. Utang disini dalam arti yang luas. Istilah utang tersebut menunjuk pada hukum kewajiban hukum perdata. Kewajiban atau utang dapat timbul baik dari kontrak atau dari Undang-Undang (Pasal 1233 KUHPerdata). Prestasi tersebut terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.¹⁰

B. Faktor Penyebab PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Ikut Mengajukan Permohonan Kasasi Kepada Mahkamah Agung Atas Putusan Pailit Terhadap *Developer*

a. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Sebagai Kreditor Dari *Developer*

Konsekuensi berlakunya asas *paritas creditorium* dalam hukum kepailitan, menyebabkan dengan dijatuhkannya putusan pailit, maka diterima anggapan hukum

⁹ M. Hadi Shubhan, *Loc. Cit.*, hal 88 - 89.

¹⁰ *Ibid.*,

bahwa seluruh kreditor menjadi pihak dalam putusan pailit tersebut. Oleh karena itu, semua kreditor berhak melakukan upaya hukum terhadap penjatuhan pailit, sehingga dapat mengajukan kasasi dan atau peninjauan kembali ke Mahkamah Agung. Ini adalah beberapa faktor yang melatar belakangi mengapa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk juga ikut mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung atas Putusan Pernyataan Pailit yang dikeluarkan oleh Pengadilan Niaga terhadap *Developer*.

1. Perjanjian Kredit Antara *Developer* Dengan Bank

Dalam perjanjian kredit pinjam meminjam uang ini, maka pihak debitur akan menjaminkan sertifikat tanah untuk memperoleh dana dari pihak kreditor dengan ketentuan sertifikat tanah tersebut akan dipegang oleh pihak kreditor. Ketika debitur melakukan permohonan kredit biasanya disertai dengan jaminan. Jaminan ini berfungsi sebagai pegangan bagi bank apabila debitur tidak dapat menyelesaikan kreditnya, maka bank berhak untuk menjual barang jaminan yang diberikan oleh debitur sebagai pelunasan hutangnya. Jika hasil penjualan itu melebihi hutang debitur maka sisanya akan dikembalikan kepada debitur yang bersangkutan.

Seperti layaknya para pelaku bisnis lainnya, maka PT. Graha Permata Properindo sebagai *Developer* atau pengembang yang bergerak dalam usaha Properti perumahan dan Apartemen juga mengadakan pinjaman kepada pihak Bank dalam rangka memperbesar modalnya. Pinjaman tersebut dalam bentuk fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan peruntukan pembangunan apartemen Graha Setiabudi atau yang dikenal juga dengan sebutan Graha Seibu yang terletak di Jalan Anggrek, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan.

2. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Utang *Developer* Terhadap Bank

“ Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-

benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, terhadap kreditor-kreditor lain”.

Obyek hak tanggungan adalah tanah. Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan pemberi fasilitas kredit. Sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.¹¹

Tujuan pemberian kredit tersebut untuk pembangunan seluruh unit Apartemen atau kondominium. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT, *Developer* boleh menjual bangunan atau unit Apartemen dan tanah yang dibebani hak tanggungan kepada pihak ke tiga. Pembelian atas bangunan atau unit Apartemen dan tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut menyebabkan hapusnya hak tanggungan atas tanah obyek jual beli.

b. Penangguhan Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan Bila Terjadi Keputusan Pailit

Dalam ketentuan Pasal 55 ayat (1) UUK dan PKPU tersebut, hak separatis pemegang hak jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1133 *juncto* Pasal 1134 KUHPerdara, yaitu menempatkan kreditor pemegang hak jaminan sebagai kreditor separatis diakui oleh UUK dan PKPU. Tetapi kemudian dalam ketentuan Pasal 56 ayat (1) UUK dan PKPU menentukan bahwa hak eksekusi Kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan Debitor pailit atau Kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pailit ditetapkan.

¹¹ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 1995), hlm. 9

Sehingga kemudian jaminan hutang tidak dapat dieksekusi oleh kreditor separatis karena harus menunggu (*stay*) atau bahkan harus mengeksekusi dalam jangka waktu tertentu.¹² Bahkan selama jangka waktu penangguhan tersebut, Kurator dapat menggunakan atau menjual harta pailit yang berada dalam penguasaan Kurator berdasar ketentuan Pasal 56 ayat (3) UUK dan PKPU sebagai berikut :

“Selama jangka waktu penangguhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kurator dapat menggunakan harta pailit berupa benda tidak bergerak maupun benda bergerak atau menjual harta pailit yang berupa benda bergerak yang berada dalam penguasaan Kurator dalam rangka kelangsungan usaha Debitor, dalam hal telah diberikan perlindungan yang wajar bagi kepentingan Kreditor atau pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ”.

Dengan demikian maka harta Debitor yang sudah dibebani hak jaminan pada masa “*stay*” dapat dijual oleh Kurator seperti halnya harta pailit. Hal ini mengaburkan maksud dan tujuan dari hak jaminan itu sendiri yang mana seharusnya dapat dieksekusi dan dijual sendiri oleh kreditor pemegang hak jaminan.

c. *Developer* Dianggap Masih Solven Sehingga Pemailitan Dapat Merugikan Bank Sebagai Kreditor

Masalah *Insolvency* merupakan hal yang esensial dalam hukum kepailitan. Pengadilan baru dapat menjatuhkan putusan pernyataan pailit apabila debitor berada dalam keadaan *Insolvensi*, pentingya *Insolvensi* dalam hukum kepailitan karena merupakan salah satu syarat pernyataan pailit di samping *Concursus Creditorum*. Rumusan *Insolvency* yang terdapat dalam peraturan hukum kepailitan itu selalu berubah, faillis *Faillissementsverordening*, Stb, 1905 No.217 Jo Stb, 1906 No.348 mempergunakan rumusan "Keadaan Berhenti Membayar", sedangkan Perpu No.1 Tahun 1998 Jo. UU No.4 Tahun 1998 mempergunakan rumusan " keadaan tidak membayar", sementara UU No.37 Tahun 2004 mempergunakan rumusan "KeadaanTidak Membayar Lunas", selain itu Peraturan Kepailitan juga tidak

¹² Munir, Fuady, *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*, Op. Cit, hlm. 23.

memberikan patokan batas minimal jumlah utang debitor sebagai salah satu syarat pernyataan pailit.

Akibatnya suatu perusahaan yang solven dapat dinyatakan pailit asalkan terdapat minimal dua kreditor dan salah satu utang tersebut sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, peraturan Kepailitan tidak pula menjelaskan apa yang dimaksud dengan "Keadaan berhenti membayar", "keadaan tidak membayar" dan "Keadaan tidak membayar luas", demikian pula peraturan kepailitan tidak mengatur secara lengkap mengenai pembuktian sederhana. Akibatnya, hal-hal tersebut menimbulkan interpretasi yang beragam dalam praktik peradilan.

Tentu saja pihak PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk merasa bahwa Pemailitan *Developer* ini akan merugikan mereka meskipun sebagai Kreditor Separatis mereka memiliki hak untuk langsung mengeksekusi Jaminan utang *Developer* yang adalah hak Tanggungan atas tanah yang diatasnya dibangun Apartemen.Hal inilah yang menjadi alasan mengapa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ikut mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung atas putusan pailit terhadap *Developer* (PT. Graha Permata Properindo), karena bagi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk selaku Kreditor *Developer* dianggap masih merupakan suatu perusahaan yang Solven dan jumlah asetnya melebihi utang yang dimiliki kepada para Konsumen Apartemen yang mengajukan Permohonan Pailit atas *Developer* tersebut.

C. Analisis Hukum Terhadap Permohonan Pailit Atas *Developer* Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen

a. Kasus Kepailitan *Developer* PT. Graha Permata Properindo

Kasus kepailitan atas *developer* ini berawal dari ketiga orang pembeli dari Apartemen Graha Setia Budi atau yang dikenal juga dengan nama Graha Permata Seibu Mansion, yang nama-namanya terlampir dalam Putusan Mahkamah Agung No. 331 K/Pdt. Sus/2012, belum menerima penyerahan atas unit Apartemen yang

dipesan dan dibeli dari *Developer*. Padahal mereka telah memesan dan mencicil pembayaran atas satuan rumah susun atau atas unit Apartemen yang direncanakan untuk dibangun oleh *Developer* (PT. GRAHA PERMATA PROPERINDO).

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mereka buat dengan pihak *Developer* disebutkan bahwa Pihak *Developer* akan mengembalikan seluruh uang pembayaran atas unit Apartemen yang dibeli itu tanpa bunga dan potongan – potongan apapun dalam hal jika perjanjian itu dibatalkan. Ketiga pembeli Apartemen ini pun akhirnya memutuskan untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mereka buat dengan pihak *Developer* karena mereka menganggap pihak *Developer* telah wanprestasi. Kemudian mereka meminta uang mereka untuk dikembalikan oleh pihak *Developer* tanpa bunga dan potongan apapun, karena tidak adanya itikad baik dari pihak *Developer* untuk mengembalikan seluruh uang pembayaran mereka, maka ketiga pembeli tersebut memasukkan gugatan permohonan Kepailitan ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan berlandaskan keyakinan bahwa pihak *Developer* telah berhutang kepada mereka dikarenakan pihak *Developer* tidak mengembalikan seluruh uang pembayaran mereka padahal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara mereka dengan pihak *Developer* telah batal.

b. Analisa Kasus

Menurut Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, permohonan pailit harus dikabulkan apabila ada fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) tersebut telah terpenuhi. Pembuktian secara sederhana ini lazim disebut sebagai “pembuktian secara sumir”.¹³ Bila permohonan pernyataan pailit diajukan oleh kreditor, pembuktian mengenai hak kreditor untuk menagih juga dilakukan secara sederhana. Dengan demikian, proses

¹³ Martiman Prodjohamidjojo, *Proses Kepailitan Menurut Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Tentang Kepailitan*, Op. Cit, hlm. 13.

pemeriksaan permohonan kepailitan cukup dilakukan secara sederhana tanpa harus mengikuti atau terikat prosedur dan sistem pembuktian yang diatur di dalam hukum acara perdata kita. Jika kita perhatikan lebih lanjut lagi, maka jelas bahwa yang dimaksud dengan pembuktian sederhana adalah adanya dua kreditor atau lebih dan adanya fakta utang yang telah jatuh tempo.

hubungan utang piutang antara Para konsumen Apartemen dengan *Developer* terjadi bukan hanya karena kegagalan *developer* melakukan penyerahan apartemen pada waktu yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, namun juga setelah pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli pihak para konsumen meminta pengembalian uang pembayaran yang telah mereka bayarkan dan inilah yang didalilkan sebagai utang oleh mereka.

Aturan hukum mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen diatur dalam Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Sejak berlakunya Kepmenpera Nomor 11 tahun 1994 ini, maka setiap adanya perikatan jual beli satuan rumah susun wajib mengikuti pedoman yang ditetapkan dalam Kepmenpera No.11/1994 tersebut.

Khusus mengenai pembatalan PPJB atas Rumah Susun, di dalam Kepmenpera No.11/1994 tidak diatur secara khusus mengenai syarat-syarat batalnya suatu PPJB. Namun di dalam Peraturan tersebut di atur bahwa PPJB dapat menjadi batal akibat adanya kelalaian dari pihak Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Permukiman untuk menyerahkan satuan rumah susun, termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan. Hal ini tercantum di dalam Bab III angka 5.3 Poin ke-10 Lampiran Kepmenpera No.11/1994, seperti yang ter kutip berikut ini:

“kewajiban developer adalah menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam

jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.”

Berdasarkan ketentuan diatas, dapat dilihat bahwa terdapat konsekuensi atas terjadinya pembatalan tersebut adalah pengenaan denda dan bunga terhadap Pengembang setiap bulan sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku, serta konsekuensi selanjutnya adalah pengembalian uang para konsumen atau pembeli Apartemen yang telah dibayarkan kepada *Developer*. Selain itu berdasarkan Pasal 13 angka 13.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hunian Vertikal Graha Setia Budi) yang mereka buat dengan pihak *Developer* disebutkan bahwa:

“Apabila Pihak Kedua mengakhiri perjanjian ini secara sepihak karena alasan-alasan yang disebutkan dalam pasal 12 angka 12.1 Perjanjian ini, maka Pihak Pertama harus mengembalikan kepada Pihak kedua seluruh uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama tanpa bunga dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua telah memenuhi kewajibannya terhadap Pihak Pertama menurut Perjanjian ini.”

Sehingga berdasarkan ketentuan diatas pengakhiran perjanjian yang dilakukan oleh Para konsumen Apartemen atau para pembeli membawa kewajiban bagi *Developer* untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh Para Para konsumen Apartemen atau para pembeli, bahkan dikatakan tanpa syarat apapun. Pihak *Developer* wajib mengembalikan seluruh uang pembayaran atas unit Apartemen yang dibeli oleh Para konsumen Apartemen atau para pembeli itu tanpa bunga dan potongan – potongan apapun dalam hal jika perjanjian itu dibatalkan.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Para konsumen Apartemen boleh atau dapat mengajukan Permohonan Pailit terhadap *Developer* PT. Graha Permata Properindo ke Pengadilan Niaga karena mereka juga adalah sebagai para kreditor dari *Developer*. Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.
2. Faktor penyebab PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ikut mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung atas Putusan Pailit yang dikeluarkan oleh Pengadilan Niaga terhadap *Developer* adalah karena pertama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagai kreditor dari *developer* yang artinya ada perjanjian kredit antara *developer* dengan bank dan adanya hak tanggungan sebagai jaminan utang *developer* terhadap bank, yaitu tanah yang diatasnya dibangun Apartemen, kemudian penyebab kedua karena penangguhan eksekusi terhadap hak tanggungan bila terjadi keputusan pailit seperti ketentuan Pasal 56 ayat (1) UUK dan PKPU menentukan bahwa jaminan hutang tidak dapat dieksekusi oleh kreditor separatis karena harus menunggu dan terakhir karena *developer* dianggap masih solven sehingga pemailitan dapat merugikan bank sebagai kreditor.
3. Analisis hukum terhadap permohonan pailit atas *Developer* dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen adalah bahwa Sebagai debitor *Developer* wajib melaksanakan “prestasinya”, yaitu menyelesaikan pembangunan Apartemen dan melakukan penyerahan unit Apartemen kepada pembeli atau kreditor. Namun kemudian *Developer* gagal dalam melaksanakan kewajibannya untuk meyerahkan unit Apartemen yang telah dipesan oleh para pembeli sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan dalam PPJB, maka *Developer* dikatakan gagal melakukan prestasinya karena itulah para pembeli membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mereka buat dengan *Developer* dan mereka menuntut pengembalian uang pembayaran

yang telah mereka bayarkan secara angsuran kepada *Developer* meskipun belum lunas. Utang yang dimaksud oleh ketiga pembeli Apartemen ini adalah kewajiban *Developer* untuk mengembalikan uang mereka. Mereka menuntut pengembalian uang pembayaran yang mereka telah bayarkan secara angsuran untuk satuan unit apartemen yang mereka telah pesan dari *Developer* meskipun belum lunas. Menurut Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 menyebutkan definisi utang, yaitu :

Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau Undang-Undang dan yang wajib dipenuhi Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk dapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor.

B. Saran.

1. Mengenai para konsumen Apartemen boleh atau tidaknya mengajukan Permohonan Pailit, maka perlu adanya penjabaran dan tambahan aturan hukum yang jelas mengenai posisi konsumen di dalam Kepailitan.
2. Salah satu faktor penyebab PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ikut mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung atas Putusan Pailit yang dikeluarkan oleh Pengadilan Niaga terhadap *Developer* adalah karena *developer* dianggap masih solven sehingga pemailitan dapat merugikan bank sebagai kreditor, maka dari itu *Insolvency Test* yang selama ini didengungkan untuk dimasukkan ke dalam klausul Undang-Undang Kepailitan dan PKPU perlu diberlakukan, jika tidak akan banyak perusahaan-perusahaan besar yang masih solven (dinilai dari aset-asetnya) akan dipailitkan hanya karena tidak membayar utang kepada beberapa kreditornya.
3. Berdasarkan Analisis hukum terhadap permohonan pailit atas *Developer* dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen, hendaknya Majelis Hakim harus memeriksa apakah ada bukti yang cukup dan otentik untuk

membuktikan adanya utang, berarti melihat ada tidaknya hubungan perutangan, yaitu perikatan yang mendasari hubungan tersebut. Lebih jauh lagi juga, siapa yang berperan sebagai kreditor dan debitor serta apa objek perutangannya (prestasi). Bukti adanya hubungan perutangan ini dapat dilihat dari adanya akta perjanjian atau pun sekedar buku tagihan.

V. Daftar Pustaka

A. Buku

Fuady, Munir. *Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.

Perangin, Effendi. *Praktek Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.

Prodjohamidjojo, Martiman. *Proses Kepailitan Menurut Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undangundang Tentang Kepailitan*, Mandar Maju, Bandung, 1999.

Shubhan, M. Hadi. *Hukum Kepailitan : Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Kencana, Jakarta, 2008.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996.

Syahdeini, Sutan Remy. *Hukum Kepailitan; memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang kepailitan*, Grafity, Jakarta, 2009.

Tengker, F. *Hukum Suatu pendekatan Elementer*, Penerbit Nova, Bandung, 1993.

Peraturan Perundang-Undangan

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Republik Indonesia, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4443 Tahun 2004.